Deutscher Bundestag **Drucksache 17/7689**

17. Wahlperiode 09. 11. 2011

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Kerstin Andreae, Daniela Wagner, Lisa Paus, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 17/7127 –

Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei Wohnungseigentümergemeinschaften

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Internationale Staatengemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt, den globalen Temperaturanstieg gegenüber 1990 auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, um den Klimawandel zu stoppen. Eine signifikante Reduktion des deutschlandweiten CO_2-Ausstoßes, der Ausstieg aus der Atomenergie und der konsequente Einstieg in die erneuerbaren Energien sind ohne die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes nicht zu bewältigen. Sie ist demnach auch ein wesentlicher Baustein zur Erreichung der CO_2-Ziele der Bundesregierung. Damit Eigentümerinnen und Eigentümer bei den umfassenden Investitionen unterstützt werden, wurde 2005 das „CO_2-Gebäudesanierungsprogramm“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) initiiert. Die dafür ausgereichten zinsgünstigen Darlehen aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ werden allerdings von Wohnungseigentümern und -gemeinschaften nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang in Anspruch genommen. Der Verbraucherschutzverein „wohnen im eigentum die wohneigentümer e. V.“ geht davon aus, dass ca. 16 Prozent der rund 39 Millionen Wohnungen in Deutschland Eigentumswohnungen sind. Nach eigenen Angaben ist bereits die Hürde der Antragstellung für Wohnungseigentümergemeinschaften zu hoch. Sowohl von den Vertretern der Banken als auch von der Wohnungswirtschaft wird berichtet, dass die Ursache für die mangelhafte Kreditgewährung insbesondere in der unklaren gesetzeskonformen Handhabung (Kreditwesengesetz, Richtlinien der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Abgabenordnung, Geldwäschegesetz, etc.) liegt. Viele Banken schätzen das Haftungsrisiko für zu hoch ein. Es wird gerade bei mittleren und großen Wohnungseigentümergemeinschaften ein viel zu hoher Verwaltungs- und Prüfungsaufwand vermutet.

Bei der Bundesregierung ist das Problem seit Längerem bekannt. So empfiehlt sie in einem Gutachten, Landesbürgschaften für die energetische Sanierung in Wohnungseigentümergemeinschaften einzurichten. Sie hat angekündigt, im Rahmen der Fachkonferenz Wohnraumförderung 2011, diese Empfehlung an die Bundesländer mit einem entsprechendem Prüfauftrag zu übergeben.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 7. November 2011 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

1. Wie viele Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) gibt es bundesweit, und welchen Anteil haben sie am gesamten Gebäudebestand in Deutschland?

Im Jahr 2006 waren von den knapp 36,4 Millionen bewohnten Wohnungen rund 5,8 Millionen Eigentumswohnungen. Amtliche Daten zur Anzahl der Wohnungseigentümergemeinschaften liegen jedoch nicht vor.

2. Wie hoch sind die Sanierungsquoten von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Mehrfamilienhäusern, und wie viele davon sind im Besitz von WEG?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

3. Wie viele Kreditanträge wurden im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren" bisher bewilligt, und wie viele von den Kreditnehmern waren einzelne Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergemeinschaften als Verband oder gebündelte Einzelanträge je Eigentumswohnung (bitte nach Stückzahl – Wohnungen – und Volumina – je Wohnung und Gebäude – aufschlüsseln)?

4. Wie bewertet die Bundesregierung die Inanspruchnahme bzw. Akzeptanz des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren" bei den WEG?

Die Fragen 3 und 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung hatte im Jahr 2007, insbesondere auch für die Wohnungseigentümergemeinschaften, im KfW-Programm Energieeffizient Sanieren (seinerzeit noch CO_2-Gebäudesanierungsprogramm) Investitionszuschüsse eingeführt, um die Durchführung von energetischen Sanierungen für diese attraktiver zu gestalten.

Eine gesonderte statistische Erfassung der Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümergemeinschaften erfolgt nicht. Jedoch beziehen sich nach Schätzungen der KfW Bankengruppe ca. 5 bis 7 Prozent der Zusagen im Programm Energieeffizient Sanieren auf Wohnungseigentümergemeinschaften oder Wohnungseigentümer.

Die Angaben zur Zusagetätigkeit der KfW Bankengruppe im Programm Energieeffizient Sanieren können dem Förderreport 12/2010 entnommen werden.

5. Hat die Bundesregierung, wie angekündigt, die Empfehlung zur Einrichtung von Landesbürgschaften für die energetische Sanierung von Eigentumswohnungen in WEG an die Bundesländer übergeben?

   Falls ja, zu welchem Anlass, und wie haben die Bundesländer darauf reagiert?

   Falls nein, wann ist die Übergabe geplant?

6. In welchen Bundesländern werden Landesbürgschaften für die energetische Modernisierung von den WEG übernommen?

7. Beabsichtigt die Bundesregierung Bundesbürgschaften auszureichen, um das geringe Ausfallrisiko von WEG für Kreditinstitute zusätzlich abzusichern?

   Falls nein, warum nicht?

Die Fragen 5 bis 7 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Ankündigung einer Übergabe einer Empfehlung zur Einrichtung von Landesbürgschaften für die energetische Sanierung von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften an die Länder ist der Bundesregierung nicht bekannt. Der Bund fördert den Wohnungsbau seit der Föderalismusreform I nicht mehr mit Bürgschaften.

8. Welche weiteren Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, um die schwer zu organisierenden Einzelkreditanträge der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer innerhalb eines WEG-Verbandes, bei denen für die Miteigentümer das Risiko der solidarischen Ausfallhaftung (Haftung im Innenverhältnis) besteht, zu erleichtern?

Im Rahmen des vom Bund geförderten und vom Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv) organisierten Projekts „Förderung der unabhängigen Beratung privater Verbraucher über Möglichkeiten der Energieeinsparung“ beraten qualifizierte Ingenieure auch Wohnungseigentümergemeinschaften. Es können von den Energieberatern Vorträge in den Wohnungseigentümergemeinschaften gehalten und Überzeugungsarbeit geleistet werden. Dabei werden objektbezogene Sanierungsratschläge gegeben und wenn gewünscht, bezogen auf eine typische Wohnung des Objekts, exemplarisch dargestellt. Für die weitergehende Beratung zu einer umfassenden energetischen Sanierung wird dabei auf die mit bis zu 50 Prozent geförderte Vor-Ort-Beratung verwiesen, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) abgewickelt wird. Ergebnis dieser Beratung sind konkrete Maßnahmenvorschläge mit Kostenaufstellung und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die dem Eigentümer eine bessere Entscheidungsgrundlage geben. Die Bundesregierung hat im Übrigen keinen Einfluss auf die Geschäftspolitik der Kreditinstitute.

9. Was sind aus Sicht der Bundesregierung die Gründe, dass die bisherige Vergabe von Krediten an WEG sehr unterschiedlich gehandhabt wurde?

10. Welche sonstigen Maßnahmen plant die Bundesregierung, um die Finanzierung von energetischen Maßnahmen durch die WEG zu erleichtern?

Die Fragen 9 und 10 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort der Bundesregierung zu den Fragen 5 bis 7 der Kleinen Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz“ (Bundestagsdrucksache 17/6288) wird verwiesen.

Gründe für eine unterschiedliche Vergabe von Krediten an Wohnungseigentümergemeinschaften sind der Bundesregierung nicht bekannt.

11. Gibt es seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eine Verlautbarung hinsichtlich der Streichung der einzelnen Bonitätsprüfung bei den Mitgliedern der WEG bzw. ist eine solche geplant?

Eine solche Verlautbarung besteht nicht und ist derzeit nicht geplant.

12. Wie sind die Mitglieder einer WEG hinsichtlich der Bankenmeldung nach Abgabenordnung zu behandeln?

Die Bundesregierung versteht die Frage so, dass sie sich auf den Steuereinbehalt von Kapitalerträgen der Wohnungseigentümergemeinschaften durch die

jeweiligen kontoführenden Kreditinstitute bezieht. In der Praxis ist dies insbesondere bei Zinsen aus der Anlage von Instandhaltungsrücklagen relevant. Hierbei behält das Kreditinstitut für die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gläubigerin der Erträge die Kapitalertragsteuer insgesamt ein. Hinsichtlich der Aufteilung auf die einzelnen Eigentümer ist von einer gesonderten Feststellung der erzielten Einnahmen aus Kapitalvermögen und der Anrechnung von Steuern abzusehen. Es reicht aus, dass der Verwalter die anteiligen Einnahmen aus Kapitalvermögen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufteilt und dem einzelnen Wohnungseigentümer mitteilt. Bei der Anrechnung der Kapitalertragsteuer ist bei diesem Verfahren zusätzlich eine Kopie der Steuerbescheinigung des Kreditinstituts beizufügen. Die Wohnungseigentümer können die Erträge jeweils bei der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigen.

Bedeutet dieses Verfahren allerdings keine beachtliche Erleichterung für den Verwalter, so sind die Kapitalerträge nach § 180 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a der Abgabenordnung gesondert festzustellen.

13. Gibt es eine Vorgabe, Richtlinie oder Handlungsempfehlung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für die Vergabe von Krediten an WEG?

Die gesetzlichen Regelungen im Kreditwesengesetz sowie die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) stellen allgemeine Regelungen für die Kreditvergabe auf. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat keine speziellen Vorgaben, Richtlinien oder Handlungsempfehlungen für die Vergabe von Krediten an Wohnungseigentümergemeinschaften erlassen.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333